

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Einführung | 5 |
| 1 Das Grundstück | 9 |
| 1.1 Die Grundstückssuche für ein Neubauvorhaben | 9 |
| 1.2 Die Bebaubarkeit des Grundstücks | 13 |
| 1.2.1 Vorgaben aus dem Bebauungsplan | 14 |
| 1.2.2 Vorgaben aus dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) | 19 |
| 2 Der Architekt und die Fachingenieure | 20 |
| 2.1 Die Architektensuche | 20 |
| 2.2 Weitere Fachleute im Planungs- und Bauprozess | 23 |
| 2.2.1 Statiker | 24 |
| 2.2.2 Vermessungsingenieur | 25 |
| 2.2.3 Haustechnikingenieur | 26 |
| 2.2.4 Geologe | 26 |
| 2.2.5 Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz. | 27 |
| 2.2.6 Innenarchitekt | 27 |
| 2.2.7 Umweltingenieur | 27 |
| 3 Der Architektenvertrag | 28 |
| 3.1 Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) | 28 |
| 3.1.1 Die Leistungsphasen des Architekten | 28 |
| 3.1.2 Die Ermittlung des Honorars | 36 |
| 3.2 Besonderheiten bei Umbauten und Modernisierungen | 38 |
| 3.3 Die Vertragsgestaltung | 39 |
| 3.4 Präventive Prüfung von Verträgen durch einen Anwalt | 42 |
| 3.5 Die Kündigung des Architektenvertrags | 43 |
| 3.6 Die Haftung des Architekten | 43 |
| 4 Von der Grundlagenermittlung zur Baugenehmigung bei Neubauvorhaben. | 46 |
| 4.1 Ermittlung des Raumbedarfs | 46 |
| 4.2 Die Baubeschreibung | 48 |
| 4.2.1 Die Baustoffe des Hauses | 48 |
| 4.2.2 Die Haustechnik | 52 |
| 4.2.3 Aufbau einer Baubeschreibung | 58 |
| 4.3 Kostenermittlung und Kostenkontrolle | 64 |
| 4.4 Terminplanung | 73 |
| 4.5 Die Baueingabe | 78 |

| | | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.5.1 | Antrag auf Vorbescheid | 78 |
| 4.5.2 | Inanspruchnahme der Genehmigungsfreistellung | 79 |
| 4.5.3 | Das vereinfachte Genehmigungsverfahren | 79 |
| 4.5.4 | Die Unterlagen zum Bauantrag | 80 |
| 5 | Ausführungsplanung, Ausschreibung und Auftrags- vergabe bei Neubauvorhaben | 82 |
| 5.1 | Die Ausführungsplanung | 82 |
| 5.2 | Die Ausschreibungsunterlagen | 87 |
| 5.3 | Die Auswahl von Handwerksunternehmen | 94 |
| 5.4 | Die Prüfung der eingehenden Angebote | 95 |
| 5.5 | Die Auftragsvergabe an Handwerksunternehmen | 96 |
| 5.5.1 | Rechtliche Grundlagen der Zusammenarbeit | 96 |
| 5.5.2 | Werkvertragsrecht nach BGB und VOB | 97 |
| 5.5.3 | Einheitspreisvertrag und Pauschalpreisvertrag | 97 |
| 6 | Besonderheiten bei der Vorbereitung und Planung von Umbauten, Anbauten, Ausbauten und Modernisierungen | 101 |
| 6.1 | Begriffsdefinitionen | 101 |
| 6.2 | Rechtliche Voraussetzungen | 102 |
| 6.3 | Gebäudeuntersuchung | 102 |
| 6.4 | Planung | 103 |
| 6.5 | Kostenermittlung | 105 |
| 6.6 | Terminplanung | 106 |
| 6.7 | Baueingabe und besondere behördliche Anträge | 107 |
| 7 | Die Bauphase | 108 |
| 7.1 | Die Aufgaben des Bauleiters | 108 |
| 7.2 | Sicherheits- und Gesundheitsschutz auf der Baustelle | 112 |
| 7.2.1 | Absicherung der Baustelle nach außen | 112 |
| 7.2.2 | Arbeitsschutz auf der Baustelle | 113 |
| 7.2.3 | Umgang mit Gefahrstoffen auf der Baustelle | 116 |
| 7.2.4 | Ausarbeiten einer Baustellenordnung | 117 |
| 7.3 | Versicherungen während der Bauzeit | 119 |
| 7.4 | Die Dokumentation des Bauablaufs | 121 |
| 7.5 | Darauf sollten Sie auf der Baustelle achten | 126 |
| 7.6 | Der Bauablauf im Überblick | 128 |
| 7.7 | Mängel während der Bauphase | 142 |
| 7.8 | Rechnungsprüfung von Abschlagszahlungen | 144 |
| 7.9 | Kostensteuerung in der Bauphase | 146 |

| | | |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 8 | Fertigstellung, Abnahme und Schlussrechnung des Unternehmers | 151 |
| 8.1 | Mitteilung der Fertigstellung und Abnahmeverlangen des Handwerkers | 151 |
| 8.2 | Bedeutung der Abnahme und Abnahmeformen. | 152 |
| 8.3 | Durchführung der Abnahme | 152 |
| 8.4 | Die Schlussrechnung des Unternehmers. | 154 |
| 9 | Die Gewährleistung. | 157 |
| 9.1 | Dauer der Gewährleistungszeit | 157 |
| 9.2 | Rechtliche Ansprüche während der Gewähr- leistungszeit | 158 |
| 9.3 | Formal korrektes Vorgehen bei einem Mangel innerhalb der Gewährleistungszeit. | 158 |
| 9.4 | Mögliche Gewährleistungsansprüche außerhalb der Gewährleistungszeit | 160 |
| 9.5 | Die Leistungen des Architekten innerhalb der Gewährleistungszeit | 160 |
| 9.6 | Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Architekten | 161 |
| 10 | Die Honorarrechnungen des Architekten und der Fachingenieure | 163 |
| 10.1 | Honorar-Teilrechnungen | 163 |
| 10.2 | Honorar-Schlussrechnungen | 164 |
| | Zum Schluss | 168 |
| | Stichwortverzeichnis. | 169 |
| | Anhang | 173 |